

Årsredovisning 2022

BRF Ingemar 13



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Ingemar 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att enligt föreningens stadgar, i föreningens, hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket den 3 januari 2001 och köpte fastigheten den 7 november 2001. Föreningens ekonomiska plan registrerades 12 maj 2006 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket under Q2 2021.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingemar 13 i Stockholm Kommun, omfattande adresserna Ingemarsgatan 5 och Roslagsgatan 44. Bostadsrättsföreningens fastighet byggdes 1969, och byggdes till med så kallad "Infill"-del och taklägenheter år 2006. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
41	bostadsrätt, lägenhet	3 429 kvm
1	bostadsrätt, lokal	36 kvm
1	hyresrätt, lokal	ca 220 kvm
24	garageplatser	ca 800 kvm
1	tomt	841 kvm

De totalt 42 bostadsrätterna fördelas med 32 stycken på Ingemarsgatan 5, 10 stycken på Roslagsgatan 44 vilken är den så kallade "Infill"-delen, samt hyreslokalen på Roslagsgatan 44.

I föreningens fastighet finns de 24 parkeringsplatserna inomhus och hyrs endast ut till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt hyresbortfall. Försäkringen innehåller från och med kalenderåret 2020 inte momentet bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Av det skälet bör varje medlem enskilt teckna det tillägget, vilket också är kommunicerat till medlemmarna.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-04-26. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar, en via fullmakt. På stämman valdes delvis ny styrelse, redogjordes för föreningens ekonomi samt väsentliga händelser under det gångna året. Dessutom behandlades följande motioner:

- Motion om installation av laddstolpar. Stämman biföll motionen.

Styrelsen har 2022 utgjorts av:

Markus Åvall	Ordförande
Johan Boström	Sekreterare
Thomas Rosen	Ekonomiansvarig
Robert Stenlund	Ledamot
Erland Källen	Ledamot
Didrik Wenklo	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande efter stämman.

Revisor och revisorssuppleant har varit Bengt Beergrehn, valda vid ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen har utgjorts av Martin Karlsson och Lukas Karlsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

År	Åtgärd
2004-2007	Nybyggnation Roslagsgatan 44 samt taklägenheter Ingemarsgatan 5, stammar i våtrummen bytta, nya fönster i gamla fastigheten, nytt tak, nya balkonger, ny hiss/hissmaskin, ny och renoverad undercentral.
2010	Installation av bergvärme.
2014	Ny sophanteringsanläggning.
2015	Spolning av stammarna i båda fastigheterna.
2015	PCB sanering.
2015	Radonmätning.
2015	Ombyggnation av hissdörrar Ingemarsgatan 5.
2015	Byte av hissmotor Roslagsgatan 44.
2016	Godkänd OVK genomfördes.
2017-2018	Påbörjad omfattande terrassrenovering, Ingemarsgatan/Roslagsgatan. Avslutades under 2018.
2018	Ny port till garage.
2018	Renovering av hyreslokal.
2018	Ny belysning i garage.
2019	Nya avloppsrör i garageplanet.
2019	Ny entréport Ingemarsgatan 5.
2019	Ny fjärrvärmeanläggning samt renovering av bergvärmepumpar, avslutas under 2020.
2019	Påbörjan av nytt lås och passersystem.
2019	Ny torktumlare.
2019	Tilläggskontrakt med Telia för antenner på taket, samt Kulturreklam för reklamtavlan.
2019	Godkänd OVK för hyreslokalen genomfördes.
2019	Omförhandling av kontrakt men Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning.
2020	Renovering av cykelrummen.
2020	Nya värmeväxlare
2021	Renovering av trapphuset på Ingemarsgatan 5
2021	Avtal med ny hyresgäst för hyreslokalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022:

- 2022 Återvinning av matavfall enligt riktlinjer från kommun.
2022 Uppmärkning av värme- och vattenrör.

Framtida planerade större underhållsåtgärder

Byte och tilläggsisolering av fasader är det större projekt som ligger närmast på tur.

Byte av trall på innergården.

Ekonomi

Föreningens redovisningsprincip är enligt K3 modellen.

Övergripande kan man säga att föreningens ekonomi är god. Det finns dock ett framtida investerings- och underhållsbehov samt ett behov att fortsätta amortera på föreningens lån. Styrelsen har under året beslutat om amortering på 300 000 (dragning sker i början av 2023). Målet kvarstår att amortera 500 000 per år samt att över tid alltid ha minst 500 000 i kassan. Detta ligger till grund för den fortsatta planeringen av föreningens framtida investeringar och underhåll.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 63 stycken, fördelat på de 42 bostadsrätterna (varav en är lokal och ägs av juridisk person). Under året har 1 stycken bostadsrätter, helt eller delvis, sålts. 1 medlem har beviljats lämna föreningen, samt 1 styck har beviljats medlemskap. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar med del i, eller hel bostadsrätt 62 stycken fördelat på 42 röster (dvs antalet bostadsrätter).

Förvaltning

Föreningens allmänna förvaltning har under året tillhandhållits av Storholmen Förvaltning AB.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltnings AB

Teknisk förvaltning utfördes av Storholmen Förvaltnings AB

Lokalvård av allmänna utrymmen utfördes av CleanFresh.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	1 322 161	1 748 280
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 122 081	3 224 136
Finansiella intäkter	126	809
Minskning av kortfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	270 598	163 833
Mottagna depositioner	0	154 000
Minskning av kortfristiga placeringar	0	0
	3 392 805	3 542 778
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 297 787	2 964 205
Finansiella kostnader	257 045	201 315
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	234 818	349 500
Ökning av kortfristiga fordringar	147 806	189 877
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	300 000
	2 937 456	4 004 897
Likvida medel vid årets slut	1 777 510	1 322 161
Årets förändring av likvida medel	455 349	-462 119

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 097	3 169	3 277	3 264	3 038
Resultat efter finansiella poster	-480	-971	465	462	-64
Soliditet (%)	73,2	73,6	73,8	73,5	73,1
Balansomslutning	96 914	97 441	98 076	97 898	97 731
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsyta	568	568	568	0	0
Hyrer kr/kvm lokalyta	2 849	3 084	2 860	0	0
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	7 057	7 057	7 145	0	0
Lån kr/kvm totalyta	6 581	6 581	6 663	0	0
Elkostnad kr/kvm totalyta	100	83	59	0	0
Värmekostnad kr/kvm totalyta	103	19	19	0	0
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	23	16	16	0	0
Räntekostnad kr/kvm totalyta	69	61	61	0	0
Skuldränta (%)	1,0	0,8	0,9	0,0	0,0

Föreningens yta fördelas med 3 429 kvm bostadsrättsyta och 248 kvm lokalyta vilket ger en totalyta om 3 677 kvm.

De nyckeltal som visar 0 i tidigare år är de som ej funnits med i tidigare årsredovisningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 200 682	20 183 605	964 854	41 128	-970 691	71 419 578
Avsättning till fond för yttre underhåll			839 000	-839 000		0
lanspråktagande från fond för yttre underhåll			-678 662	678 662		0
Disposition av föregående års resultat:				-970 691	970 691	0
Årets resultat					-480 215	-480 215
Belopp vid årets utgång	51 200 682	20 183 605	1 125 192	-1 089 901	-480 215	70 939 363

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 089 902
Årets resultat	-480 215
	-1 570 117

Behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadseenlig reservering	839 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-229 383
I ny räkning överföres	-2 179 734
	-1 570 117

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 096 989	3 168 953
Övriga intäkter		25 092	55 183
Summa rörelsens intäkter		3 122 081	3 224 136
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-66 124	0
Driftkostnader	3	-2 022 534	-2 710 454
Övriga externa kostnader	4	-50 796	-123 433
Personalkostnader	5	-158 333	-130 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 047 591	-1 030 116
Summa rörelsens kostnader		-3 345 378	-3 994 321
Rörelseresultat		-223 297	-770 185
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 045	-201 315
Resultat från finansiella poster		-256 919	-200 506
Resultat efter finansiella poster		-480 216	-970 691
Resultat före skatt		-480 216	-970 691
Årets resultat		-480 215	-970 691

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 403 497	94 276 075
Maskiner och andra tekniska anläggningar		17 350	34 700
Inventarier och installationer	7	1 094 308	1 215 892
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		248 424	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 763 579	95 526 667
Summa anläggningstillgångar		94 763 579	95 526 667
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 208	64 375
Övriga fordringar		19 571	133 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 452	76 251
Summa kortfristiga fordringar		122 231	274 425
<i>Kassa och bank</i>		1 777 510	1 322 161
Summa omsättningstillgångar		1 899 741	1 596 586
SUMMA TILLGÅNGAR		96 663 320	97 123 253

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 110 806	70 110 806
Kapitaltillskott		1 273 481	1 273 481
Fond för yttre underhåll		1 125 192	964 854
Summa bundet eget kapital		72 509 479	72 349 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 089 902	41 127
Årets resultat		-480 215	-970 691
Summa fritt eget kapital		-1 570 117	-929 564
Summa eget kapital		70 939 362	71 419 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	14 200 000	24 200 000
Leverantörsskulder		446 658	606 661
Aktuella skatteskulder		260 678	226 837
Övriga skulder		165 000	319 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		651 622	351 178
Summa kortfristiga skulder		15 723 958	25 703 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 663 320	97 123 253

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningen enligt plan. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande som uppfyller tillgångskriterier räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delas upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme och tak	100 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Hissar	30 år
Ombyggnad lokal	30 år
Ombyggnationer	20 år

Skatt

Bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltningen sker beskattningen med 20,6 procent.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	1 953 696	1 953 696
Hyror	1 220 873	1 262 076
Uteblivna hyror	-52 932	-57 198
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 568	4 519
Övriga hyresintäkter	11 117	5 860
Reduktion lokalhyra	-40 333	0
	3 096 989	3 168 953

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	105 429	70 460
Städning	90 938	67 050
Tillsyn, besiktningar och kontroller	19 127	49 380
Reparationer	385 925	436 013
Underhåll	162 450	1 058 870
El inklusive bergvärme	367 660	305 949
Fjärrvärme	378 355	238 155
Vatten	85 593	78 797
Sophämtning	42 685	37 630
Försäkringspremie	51 468	41 240
Fastighetsavgift bostäder	84 700	54 549
Fastighetsskatt lokaler	62 279	59 819
Övriga fastighetskostnader	1 070	435
Kabel-TV, bredband och IT	59 157	61 580
Förvaltningsarvode ekonomi	33 225	32 012
Förvaltningsarvode teknik	22 834	21 992
Förvaltningsarvode beställning	36 992	53 922
Övriga externa tjänster	32 646	42 600
	2 022 533	2 710 453

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto och telefon	6 928	7 671
Konsultarvode	7 419	0
Revisionsarvode	30 750	24 625
Tidskrifter	689	451
Pantsättningsavgifter	4 209	1 186
Mäklarprovisioner	800	89 500
	50 795	123 433

Not 5 Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda.

	2022	2021
Styrelsearvoden	127 500	119 250
Sociala kostnader	30 833	11 068
	158 333	130 318

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 391 912	75 391 912
Ombyggnad	8 478 336	8 442 257
Mark	19 973 493	19 973 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 843 741	103 807 662
Ingående avskrivningar	-9 531 587	-8 640 405
Årets avskrivningar	-908 657	-891 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 440 244	-9 531 587
Utgående redovisat värde	93 403 497	94 276 075
Taxeringsvärden byggnader	54 828 000	47 521 000
Taxeringsvärden mark	115 642 000	88 867 000
	170 470 000	136 388 000
Taxeringsvärden bostäder	162 000 000	131 000 000
Taxeringsvärden lokaler	8 470 000	5 388 000
	170 470 000	136 388 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 431 750	2 431 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 431 750	2 431 750
Ingående avskrivningar	-1 215 858	-1 094 274
Årets avskrivningar	-121 584	-121 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 337 442	-1 215 858
Utgående redovisat värde	1 094 308	1 215 892

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,140	2024-02-23	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2,722	2023-02-28	14 200 000	14 200 000
			24 200 000	24 200 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Stockholm 2023

Markus Åvall

Thomas Rosen

Johan Boström

Robert Stenlund

Erland Källen

Min revisionsberättelse har lämnats

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARCUS CHRISTIAN ÅVALL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19770522xxxx

IP: 192.36.xxx.xxx

2023-04-11 13:01:39 UTC



Rune Olov Robert Stenlund (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19670316xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-04-11 15:35:59 UTC



Erland Källén (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19540428xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-04-11 16:14:42 UTC



THOMAS ROSÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19730627xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-04-11 17:51:03 UTC



Johan Anders Boström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19490116xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-04-12 05:44:40 UTC



Bengt Ivar Beergrehn (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19561104xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2023-04-12 06:59:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>